

**Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
in der Stadt Landshut
(Abstandsflächensatzung - AfS)
vom xx.02.2021**

Die Stadt Landshut erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1B), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), folgende

Satzung

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet.

§ 2 Abstandsflächentiefe

(1) Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor zwei Außenwänden 0,8 H, mindestens jedoch 3 m.

(2) Absatz 1 gilt nicht für Gewerbe-, Kern- oder Industriegebiete sowie urbane Gebiete. Für Gebiete im Sinne des § 34 des Baugesetzbuchs, die nach der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung einem Gewerbe-, Kern- oder Industriegebiet entsprechen, gilt Abs. 1 ebenfalls nicht.

§ 3 Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem auf die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Landshut folgenden Tag in Kraft.

Landshut, den xx.02.2021
STADT LANDSHUT

Alexander Putz
Oberbürgermeister

II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a der BayBO eröffnet der Stadt Landshut die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Stadtgebiet oder in Teilen des Stadtgebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtliche Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich mittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gemeindegebiet sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Stadtgebiet, u.a. hervorgerufen durch die Nähe zur Landeshauptstadt München und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit ist zu erwarten, dass die Wohnqualität im Stadtgebiet einer nachteiligen Veränderung unterliegen wird. Grundsätzlich ist ein Bevölkerungswachstum nichts ungewöhnliches, das sofortige Gegenmaßnahmen erfordern würde. Die zum 01.02.2021 in Kraft tretende Änderung der BayBO erfolgt ja insbesondere wegen des Bevölkerungswachstums und des damit verbundenen steigenden Wohnraumbedarfs in Bayern. Die verringerten Abstandsflächentiefen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wurden unter diesem Aspekt auch als vertretbar und angemessen erachtet.

Der amtlichen Statistik des Bay. Landesamts für Statistik aus dem Jahr 2020 zur Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Niederbayerns von 2019 bis 2039 ist nun zu entnehmen, dass insbesondere die Stadt Landshut in diesem Zeitraum eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs von 10 % zu erwarten hat. Dieser prognostizierte Zuwachs liegt merklich über den Zuwachsraten der anderen kreisfreien Städte und Landkreise und stellt auch bayernweit einen Spitzenwert dar. Mit diesem Wachstum entsteht ein deutlicher Bedarf an zusätzlicher Wohninfrastruktur (Schulen, Kindergärten, Freizeitanlagen usw.), die es in einem Qualitätsstandard wie bisher weiterzuentwickeln gilt. Wenn das Wachstum im prognostizierten, weit überdurchschnittlichen Rahmen eintreten wird, wird dies unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Stadt Landshut unvermeidbar zu Einschränkungen bei der Wohnqualität führen, weil nicht zu erwarten ist, dass die Weiterentwicklung der Infrastruktur mit annähernd der gleichen Geschwindigkeit erfolgen kann. Insofern wird es als zulässig und notwendig erachtet darauf zu reagieren und eine Abstandsflächensatzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a BayBO für das Stadtgebiet Landshut zu erlassen.

Die Wohnqualität ist im Stadtgebiet regelmäßig auch durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Im ganzen Stadtgebiet werden regelmäßig noch Wohnformen, u.a. Ein- und Zweifamilienhäuser, angeboten, die im großstädtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Eigene Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Stadt Landshut möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes und nicht zuletzt zu einer Erhaltung des bestehenden Ortsbildes. Eine deutliche Nachverdichtung würde nach Auffassung der Stadt Landshut auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben, weil eine verdichtete, eher großstädtische Bebauung nicht prägend für das Stadtgebiet ist. Es sind aber vermehrt diesbezügliche Tendenzen zu erkennen, die aufgrund der Grundstückspreisentwicklung zunehmen und denen gegengesteuert werden soll. Aufgrund des oben dargestellten zu erwartenden und amtlich prognostizierten überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstums ist es erforderlich und verhältnismäßig durch eine Erhöhung der Abstandsflächenanforderungen auf eine Erhaltung der Wohnqualität hinzuwirken.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde möchte für ihr Gemeindegebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen und sich dabei an den bisher geltenden Standards orientieren. Es ist festzustellen, dass die Stadt Landshut schon seit Jahren erhebliche Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen hat. Zu großen Teilen wurde der Zuwachs schon bisher über eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht. Die bisherigen Regelungen zum Gebäudeabstand standen dem nicht entgegen, ein deutlicher Zuwachs an Wohnraum konnte dennoch entstehen. Es ist somit nicht zu erwarten, dass die Regelung dieser Abstandsflächensatzung der Zielsetzung der gesetzlichen Novelle entgegensteht. Ein Zuwachs an Wohnraum in nicht unerheblichem Umfang bleibt wie bisher weiterhin möglich. Allerdings soll durch die Satzungsregelung einem, bei den o.g. Prognosen denkbarem, für Landshut unverträglichem und die Wohnqualität minderndem Wachstum entgegengewirkt werden.

Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für die Freiflächengestaltung und Eingrünung gesichert. Ziel ist es durch eine angemessene Eingrünung der bebauten Grundstücke die Wohnqualität zu erhalten oder sogar zu verbessern. Voraussetzung hierfür ist der Verbleib von nutzbarer Freifläche, auf der auch noch Pflanzen oder Bäume mit erhöhtem Platz- und Wurzelraumbedarf und unter Beachtung der Grenzabstände nach bürgerlichem Recht untergebracht werden können.

Die Stadt Landshut bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Stadt Landshut räumt aber der Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität einen mindestens gleichwertigen Rang ein. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Stadt in ihren Planungen berücksichtigen. Die konkret getroffene Regelung von zweimal 0,4 H und zweimal 0,8 H stellt auch keinen übermäßigen Eingriff in die

Eigentumsrechte der Grundstücksbesitzer dar. Nachdem an zwei Gebäudeseiten die 0,4 H Regel beibehalten wird, ist es dem Bauherrn möglich, durch eine entsprechende Ausrichtung des Baukörpers auf ungünstige Grundstückszuschnitte zu reagieren.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Stadt Landshut dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Stadtgebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Stadtgebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Stadtgebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Gegen die Festsetzung nur für Teile des Stadtgebiets spricht, dass der Siedlungsdruck im ganzen Stadtgebiet gleich hoch ist. Auch die Infrastruktur ist über das Stadtgebiet ähnlich verteilt, so dass sich keine Gebiete mit weniger oder mit mehr Wohndruck festlegen lassen. Würde man mehrere unterschiedliche Satzungen erlassen, könnte nicht zwingend besser sichergestellt werden, dass eine Gleichbehandlung aller Grundstücke im Stadtgebiet erfolgt. Letztlich ist es der Stadt Landshut auch nicht möglich abzuschätzen in welchen Bereichen künftig mit einer vermehrten Nachverdichtung zu rechnen ist, weil dies auch wesentlich von der Verkaufsbereitschaft und den individuellen Planung der Grundstückseigentümer abhängt. Insofern wird die getroffene Regelung für das gesamte Stadtgebiet als zulässig und verhältnismäßig erachtet. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Industrie-, Gewerbe-, Kern- und urbanen Gebiete findet die abweichende Festsetzung der Abstandsflächentiefe gemäß § 2 Abs. 2 der Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Stadt Landshut ist sich auch bewusst, dass die Erhöhung der Abstandsflächen bei einer nahezu gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken hat und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen sein können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen. Die Satzungsregelung mit zweimal 0,4 H und zweimal 0,8 H übersteigt zwar die gesetzliche Regelung von viermal 0,4 H, sie bewegt sich aber in Summe unter den bis zum 31.01.2021 gültigen Abstandflächenregelungen. Insofern führt die Satzungsregelung auch nicht zu Beschränkungen der Bebaubarkeit, die über das bisherige Maß hinausgehen würden. Eine Verletzung eines vermeintlichen Vertrauensschutzes liegt somit nicht vor.

Das ab 01.02.2021 geltende Bayer. Abstandsflächenrecht sieht nun verstärkt vor, bei der Ermittlung der Abstandsfläche H die Dach- und Giebelflächen zu berücksichtigen. Dies führt zu ungünstigeren Ergebnissen bei Satteldachbauten im Vergleich zu Flachdachbauten. Im nicht geregelten Innenbereich, der in Landshut einen großen Teil des Stadtgebiets abdeckt, wäre somit mit einem vermehrten Bau von Flachdachgebäuden zu rechnen. Die Stadt Landshut ist, besonders im mittelalterlichen Stadtkern, aber auch im restlichen Stadtgebiet, geprägt durch ziegelgedeckte Satteldachbauten. Diese Ortstypik soll erhalten werden. Daher zielt die konkrete Ausgestaltung dieser Abstandsflächensatzung auch auf die Erhaltung des Ortsbildes ab. Die nun unterschiedlichen Tiefen der Abstandsflächen von zweimal 0,4 H und zweimal 0,8 H bilden gegenüber der gesetzlichen Regelung oder einer pauschalen Regelung von z.B. viermal 0,6 H die unterschiedlichen Wandhöhen eines Satteldachs (Firsthöhe des Giebels und Traufhöhe) besser ab und gewährleisten dadurch, dass sich für Satteldächer im Verhältnis zu Flachdächern keine übermäßige Benachteiligung ergibt.